

**AGH**AGH UNIVERSITY OF SCIENCE  
AND TECHNOLOGY

Nazwa modułu zajęć: Teoria i praktyka wyceny nieruchomości II

Rok akademicki: 2019/2020 Kod: DGIK-2-301-GN-n Punkty ECTS: 6

Wydział: Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska

Kierunek: Geodezja i Kartografia Specjalność: Gospodarka nieruchomościami i kataster

Poziom studiów: Studia II stopnia Forma studiów: Niestacjonarne

Język wykładowy: Polski Profil: Ogólnoakademicki (A) Semestr: 3

Strona www: —

Prowadzący moduł: dr inż. Pałubska Joanna (palubska@agh.edu.pl)

### Treści programowe zapewniające uzyskanie efektów uczenia się dla modułu zajęć

Rozszerzenie wiedzy zdobytej w ramach przedmiotu Teoria i praktyka wyceny I, teoretyczne i praktyczne rozwiązywanie zadań z zakresu wyceny nieruchomości specjalnych i do celów szczególnych.

### Opis efektów uczenia się dla modułu zajęć

| Kod MEU               | Student, który zaliczył moduł zajęć zna i rozumie/potrafi/jest gotów do   | Powiązania z KEU     | Sposób weryfikacji i oceny efektów uczenia się osiągniętych przez studenta w ramach poszczególnych form zajęć i dla całego modułu zajęć |
|-----------------------|---|----------------------|---|
| Wiedza: zna i rozumie |   |                      |   |
| M_W001                | Szczegółowe zagadnienia wyceny nieruchomości do różnych celów.  | GIK2A_W03            | Aktywność na zajęciach, Egzamin, Kolokwium  |
| M_W002                | Podjęcia, metody i techniki wykorzystywane do wyceny różnego rodzaju nieruchomości oraz zasady przeprowadzania analizy rynku nieruchomości. | GIK2A_W02, GIK2A_W05 | Aktywność na zajęciach, Egzamin, Kolokwium  |
| Umiejętności: potrafi |   |                      |   |
| M_U001                | Gromadzić dane z rynku nieruchomości niezbędne w czynnościach szacowania nieruchomości jak i sporządzania opracowań i ekspertyz.            | GIK2A_U01            | Kolokwium, Egzamin, Aktywność na zajęciach  |
| M_U002                | Dokonać doboru odpowiednich podstaw prawnych oraz literatury do rozwiązywania zagadnień z zakresu wyceny nieruchomości.                     | GIK2A_U04, GIK2A_U03 | Kolokwium, Egzamin, Aktywność na zajęciach, Wykonanie projektu  |

|                                      |   |           |   |
|--------------------------------------|---|-----------|---|
| Kompetencje społeczne: jest gotów do |   |           |   |
| M_K001                               | Rozwiązywania zadań w zakresie wyceny nieruchomości oraz sporządzania opracowań i ekspertyz dotyczących rynku nieruchomości | GIK2A_K01 | Kolokwium, Aktywność na zajęciach, Wykonanie projektu |

### Liczba godzin zajęć w ramach poszczególnych form zajęć

| Suma | Forma zajęć dydaktycznych |                       |                         |                      |                |                     |                    |                  |                     |                               |          |
|------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------------------|----------|
|      | Wykład                    | Ćwiczenia audytoryjne | Ćwiczenia laboratoryjne | Ćwiczenia projektowe | Konwersatorium | Zajęcia seminaryjne | Zajęcia praktyczne | Zajęcia terenowe | Zajęcia warsztatowe | Prace kontrolne i przejściowe | Lektorat |
| 63   | 27                        | 0                     | 18                      | 18                   | 0              | 0                   | 0                  | 0                | 0                   | 0                             | 0        |

### Matryca kierunkowych efektów uczenia się w odniesieniu do form zajęć i sposobu zaliczenia, które pozwalają na ich uzyskanie

| Kod MEU                              | Student, który zaliczył moduł zajęć zna i rozumie/potrafi/jest gotów do  | Forma zajęć dydaktycznych |                       |                         |                      |                |                     |                    |                  |                     |                               |          |
|--------------------------------------|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------------------|----------|
|                                      |  | Wykład                    | Ćwiczenia audytoryjne | Ćwiczenia laboratoryjne | Ćwiczenia projektowe | Konwersatorium | Zajęcia seminaryjne | Zajęcia praktyczne | Zajęcia terenowe | Zajęcia warsztatowe | Prace kontrolne i przejściowe | Lektorat |
| Wiedza: zna i rozumie                |  |                           |                       |                         |                      |                |                     |                    |                  |                     |                               |          |
| M_W001                               | Szczegółowe zagadnienia wyceny nieruchomości do różnych celów.   | +                         | -                     | +                       | -                    | -              | -                   | -                  | -                | -                   | -                             | -        |
| M_W002                               | Podejścia, metody i techniki wykorzystywane do wyceny różnego rodzaju nieruchomości oraz zasady przeprowadzania analizy rynku nieruchomości. | +                         | -                     | +                       | -                    | -              | -                   | -                  | -                | -                   | -                             | -        |
| Umiejętności: potrafi                |  |                           |                       |                         |                      |                |                     |                    |                  |                     |                               |          |
| M_U001                               | Gromadzić dane z rynku nieruchomości niezbędne w czynnościach szacowania nieruchomości jak i sporządzania opracowań i ekspertyz.             | +                         | -                     | +                       | +                    | -              | -                   | -                  | -                | -                   | -                             | -        |
| M_U002                               | Dokonać doboru odpowiednich podstaw prawnych oraz literatury do rozwiązywania zagadnień z zakresu wyceny nieruchomości.                      | +                         | -                     | +                       | +                    | -              | -                   | -                  | -                | -                   | -                             | -        |
| Kompetencje społeczne: jest gotów do |  |                           |                       |                         |                      |                |                     |                    |                  |                     |                               |          |

|        |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M_K001 | Rozwiązywania zadań w zakresie wyceny nieruchomości oraz sporządzania opracowań i ekspertyz dotyczących rynku nieruchomości | + | - | + | + | - | - | - | - | - | - | - |
|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## Nakład pracy studenta (bilans punktów ECTS)

| Forma aktywności studenta   | Obciążenie studenta |
|---|---------------------|
| Udział w zajęciach dydaktycznych/praktyka                         | 63 godz             |
| Przygotowanie do zajęć  | 15 godz             |
| przygotowanie projektu, prezentacji, pracy pisemnej, sprawozdania | 42 godz             |
| Samodzielne studiowanie tematyki zajęć                            | 46 godz             |
| Egzamin lub kolokwium zaliczeniowe                                | 2 godz              |
| Sumaryczne obciążenie pracą studenta                              | 168 godz            |
| Punkty ECTS za moduł  | 6 ECTS              |

## Pozostałe informacje

### Szczegółowe treści kształcenia w ramach poszczególnych form zajęć (szczegółowy program wykładów i pozostałych zajęć)

#### Wykład

##### Treści kształcenia - Wykłady

- 1.Podstawy rolnictwa. Nieruchomość rolna, grunt rolny i gospodarstwo rolne. Użytki rolne i ich rodzaje. Bonitacja gleb, kompleksy przydatności rolniczej gleb, czynniki wpływające na trudność uprawy gleby i wartość nieruchomości. Ochrona gruntów rolnych i zapobieganie ich degradacji. Podstawowe zasady gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wycena nieruchomości rolnych.
- 2.Podstawy leśnictwa. Podstawowe pojęcia dotyczące lasów i drzewostanów. Plan urządzenia lasu, uproszczony plan urządzenia lasu i inwentaryzacja stanu lasu. Przestrzenny podział lasów. Grunty zadrzewione i zakrzewione. Podstawowe zasady ochrony lasów. Ograniczenia w obrocie gruntami leśnymi. Gospodarowanie nieruchomościami leśnymi będącymi w zarządzie Lasów Państwowych. Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym, dochodowym, kosztowym oraz mieszanym. Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych.
- 3.Podstawy gospodarki wodnej. Wody w ujęciu przedmiotowym i podmiotowym. Linia brzegowa. Obciążenia nieruchomości przylegających do wód powierzchniowych płynących. Zasady korzystania z wód i ochrona wód. Pozwolenia wodnoprawne.
- 4.Wycena prawa użytkowania wieczystego i określanie wartości rynkowej nieruchomości w aspekcie prawa użytkowania wieczystego.
- 5.Określanie wartości rynkowej nieruchomości w aspekcie prawa trwałego zarządu.
- 6.Wycena ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych.
- 7.Wycena nieruchomości przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne.

8. Wycena nieruchomości dla potrzeb planistycznych.
9. Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w tym dla ustalenia bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości.
10. Wycena masowa.
11. Wybrane zagadnienia zarządzania nieruchomościami.
12. Doradztwo na rynku nieruchomości. Obszar i zakres działalności doradcy na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości jako przedmiot doradztwa.
13. Podstawy marketingu i psychologii. Sztuka argumentacji.
14. Status prawny rzeczoznawcy majątkowego.
15. Organizacje zawodowe rzeczoznawców majątkowych
16. Standardy zawodowe i etyka zawodowa.
17. Wartości nierynkowe jako podstawa wyceny. Wartość godziwa. Wartość bankowo – hipoteczna. Wartość inwestycyjna. Wartość katastralna. Wartość odtworzeniowa. Inne rodzaje wartości nierynkowych.

### **Ćwiczenia laboratoryjne**

#### Treści kształcenia - Ćwiczenia

1. Wycena nieruchomości rolnych i ich części stanowiących grunty orne w stałej uprawie oraz stanowiących łąki i pastwiska. Wycena sadów, ogrodów działkowych, gruntów rolnych zajętych pod budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inne urządzenia służące produkcji rolnej, wycena gruntów pod stawami, wycena gruntów pod rowami pełniących funkcje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych. Wybór podejścia i metody w zależności od celu wyceny. Dobór informacji, baza danych i atrybutów wyceny. Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, dochodowym lub mieszanym. Sporządzenie operatu szacunkowego z wyceny gruntu rolnego wraz z częściami składowymi. Układ, treść i forma operatu szacunkowego według KSWP 3.
2. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu porównawczym, dochodowym, kosztowym oraz mieszanym. Wycena nieruchomości zadrzewionych i zakrzewionych. Sporządzenie operatu szacunkowego z wyceny gruntu leśnego. Układ, treść i forma operatu szacunkowego według KSWP 3.
3. Kolokwium zaliczeniowe z części materiału dotyczącego wyceny nieruchomości rolnych, leśnych, zadrzewionych i zakrzewionych.
4. Zadania rachunkowe z określania wartości rynkowej nieruchomości: przeznaczonej lub zajętej pod drogę publiczną.
5. Zadania rachunkowe z wyceny ograniczonego prawa rzeczowego.
6. Zadania rachunkowe z określania wartości prawa użytkowania wieczystego oraz wartości rynkowej nieruchomości dla celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, wnoszonej do spółki w formie aportu.
7. Zadania rachunkowe z wyceny nieruchomości dla potrzeb planistycznych.
8. Kolokwium zaliczeniowe z drugiej części materiału.

### **Ćwiczenia projektowe**

-

### **Metody i techniki kształcenia:**

Wykład: Treści prezentowane na wykładzie są przekazywane w formie prezentacji multimedialnej w połączeniu z klasycznym wykładem tablicowym wzbogaconymi o pokazy odnoszące się do prezentowanych zagadnień.

Ćwiczenia laboratoryjne: W trakcie zajęć laboratoryjnych studenci samodzielnie rozwiązują zadany problem praktyczny, dobierając odpowiednie narzędzia. Prowadzący stymuluje grupę do refleksji nad problemem, tak by otrzymane wyniki miały wysoką wartość merytoryczną.

Ćwiczenia projektowe: Podczas zajęć audytoryjnych studenci na tablicy rozwiązują zadane wcześniej problemy. Prowadzący na bieżąco dokonuje stosowanych wyjaśnień i moderuje dyskusję z grupą nad danym problemem.

### **Warunki i sposób zaliczenia poszczególnych form zajęć, w tym zasady zaliczeń poprawkowych, a także warunki dopuszczenia do egzaminu:**

Ocena końcowa jest średnią ważoną z ocen uzyskanych z ćwiczeń audytoryjnych oraz egzaminu. Do ustalenia oceny końcowej wliczają się oceny uzyskane z wszystkich ewentualnych terminów zaliczenia i egzaminu.

### **Zasady udziału w poszczególnych zajęciach, ze wskazaniem, czy obecność studenta na zajęciach jest obowiązkowa:**

Wykład:

- Obecność obowiązkowa: Nie

- Zasady udziału w zajęciach: Studenci uczestniczą w zajęciach poznając kolejne treści nauczania zgodnie z sylabusem przedmiotu. Studenci winni na bieżąco zadawać pytania i wyjaśniać wątpliwości. Rejestracja audiowizualna wykładu wymaga zgody prowadzącego.

Ćwiczenia laboratoryjne:

- Obecność obowiązkowa: Tak

- Zasady udziału w zajęciach: Studenci wykonują ćwiczenia laboratoryjne zgodnie z materiałami udostępnionymi przez prowadzącego. Student jest zobowiązany do przygotowania się w przedmiocie wykonywanego ćwiczenia, co może zostać zweryfikowane kolokwium w formie ustnej lub pisemnej. Zaliczenie zajęć odbywa się na podstawie zaprezentowania rozwiązania postawionego problemu. Zaliczenie modułu jest możliwe po zaliczeniu wszystkich zajęć laboratoryjnych.

Ćwiczenia projektowe:

- Obecność obowiązkowa: Tak

- Zasady udziału w zajęciach: Studenci przystępując do ćwiczeń są zobowiązani do przygotowania się w zakresie wskazanym każdorazowo przez prowadzącego (np. w formie zestawów zadań). Ocena pracy studenta może bazować na wypowiedziach ustnych lub pisemnych w formie kolokwium, co zgodnie z regulaminem studiów AGH przekłada się na ocenę końcową z tej formy zajęć.

### **Sposób obliczania oceny końcowej**

- Zaliczenie ćwiczeń – średnia ważona ocen cząstkowych z zajęć ćwiczeniowych i laboratoryjnych z uwzględnieniem obecności i aktywności na zajęciach.
- Zaliczenie przedmiotu – uzyskanie zaliczenia z ćwiczeń oraz zdanie egzaminu.
- Ocena końcowa uwzględnia wszystkie oceny cząstkowe, aktywność oraz obecności na zajęciach ćwiczeniowych. Do ustalenia oceny końcowej wliczają się oceny uzyskane z wszystkich ewentualnych terminów zaliczenia i egzaminu.
- Warunkiem zaliczenia przedmiotu jest uzyskanie zaliczenia z ćwiczeń i zdanie egzaminu

### **Sposób i tryb wyrównywania zaległości powstałych wskutek nieobecności studenta na zajęciach:**

Student jest zobowiązany we własnym zakresie nadrobić zaległości wynikłe z nieobecności na wykładach i ćwiczeniach. Istnieje możliwość odrabiania zajęć w innych grupach ćwiczeniowych i laboratoryjnych.

### **Wymagania wstępne i dodatkowe, z uwzględnieniem sekwencyjności modułów**

Zaliczenie przedmiotu "Teoria i praktyka wyceny nieruchomości I" oraz znajomość podstaw z zakresu wyceny nieruchomości.

### **Zalecana literatura i pomoce naukowe**

1. Akty prawne odnoszące się do tematyki zajęć.
2. Adamczewski Z. Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości. Podejście

porównawcze. Warszawa, 2011.

3. Bojar Z., Cymerman R., Hopfer A., Michnikowska K., Nurek W., Prystupa M., Szamański M. Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami. Educaterra, 2009.

Bryx M. Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością. Poltex, 2008.

4. Cymerman R., Hopfer A. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. PFSRM, 2012.

5. Cymerman R. Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych. Educaterra, 2011.

6. Czaja J. Metody i systemy szacowania nieruchomości. Kraków, 1999.

7. Czaja J. Metody szacowania wartości rynkowej i katastralnej nieruchomości. Kraków, 2001.

8. Czaja J., Parzych P. Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie Międzynarodowych Standardów Wyceny. Kraków, 2007.

9. Kucharska - Stasiak E. Nieruchomość w gospodarce rynkowej. Warszawa, PWN, 2009.

Leksykon rzeczoznawcy majątkowego. PFSRM, 2006.

10. Nowak A. Wycena nieruchomości leśnych. Educaterra, 2010.

11. Parzych P., Czaja J. Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości. Kraków, Wydawnictwa AGH, 2015.

12. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

13. Zmarlicki K. Określenie wartości plantacji kultur wieloletnich. PFSRM, 2011.

### **Publikacje naukowe osób prowadzących zajęcia związane z tematyką modułu**

1. Czaja J., Parzych P. Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie Międzynarodowych Standardów Wyceny. Kraków, 2007.

2. Parzych P., Czaja J. Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości. Kraków, Wydawnictwa AGH, 2015.

### **Informacje dodatkowe**

Student samodzielnie opanowuje materiał zaległy w wyniku nieobecności.